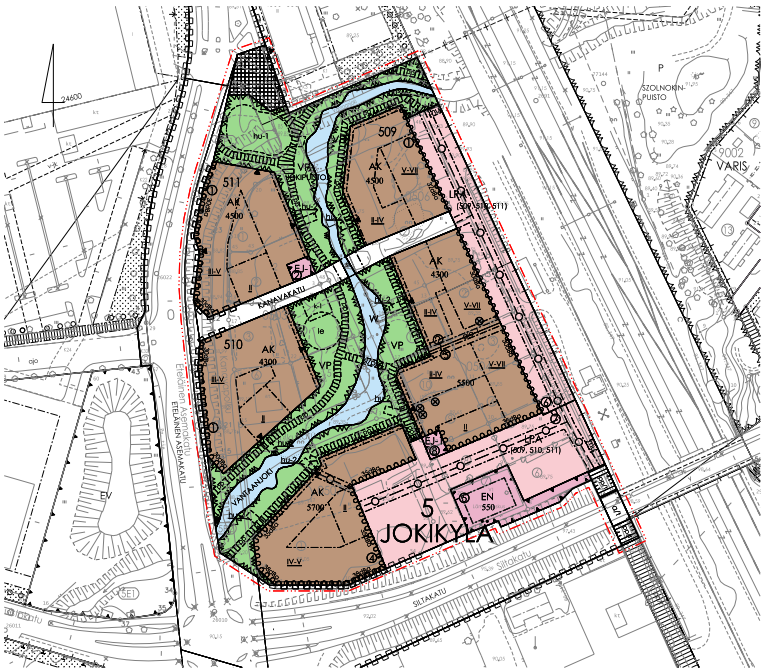


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
VP	Puisto.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
EN	Energiahuollon alue.
EJ-1	Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu jätteiden keräilyä varten. Alue on ympäröitävä näkösuojan antavalla aidalla tai istutuksin.
W	Vesialue. Vesialue tulee toteuttaa Etelä-Suomen aluehallintoviraston antaman vesitalousluvan (ESAVI 401/2021) lupamääräysten mukaisesti.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
5	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
5	Kaupunginosan numero.

JOKIK — Kaupunginosan nimi.

511 — Korttelin numero.

JOKIP — Kadun, tien, katuaukion, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

5700 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II-IV — Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Rakennusalalle sijoittuvien rakennusten ja rakennusten osien tulee täyttää kaikki kerrosluvuille asetetut kerrosten lukumäärät.

Rakennusala.

mu — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

k-1 — Kioski- ja palvelurakennuksen rakennusala, jolle saadaan sijoittaa yksikerroksinen, enintään 80 kerrosalaneliömetrin suuruinen kioski, grilli tai julkisten palvelujen tila. Rakennuksen tarvittavat autopaikat tulee osoittaa rakennusalalle.

Merkintä osoittaa korttelipihatta yleiselle alueelle järjestettävän jalankulun ja pyöräilyn yhteyden tiimoilta.

30 dBA — Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

le — Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu leikki- ja oleskelualueeksi.

hu-1 — Sijainnittaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytykseen ja käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Huleveden purkupiste pulstossa tulee sijoittua keskivedenpinnan tason yläpuolelle ja varustaa suodattavalla rakenteella. Viivytysrakenteet tulee varustaa ylivuodolla.

hu-2 — Sijainnittaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa kortteli- ja yleisten alueiden hulevesien johtamiseen tarkoitettuja rakenteita. Korttelin ja pulston välinen hulevesijärjestelmän liitoskohta tulee yhteensovittaa rakennusluvanvaiheessa. Huleveden purkupiste pulstossa tulee sijoittua keskivedenpinnan tason yläpuolelle ja varustaa suodattavalla rakenteella sekä takaisinventtiilillä.

Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava pensaita ja muuta kasvillisuutta.

Katu.

Sillan varten varattu alueen osa.

Aukio. Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeän päätteen Etelä-Sen Asemakadun katunäkymälle. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja sen tulee antaa avoin näkymä Jokipuistoon ja Vantaanjoelle. Aukio tulee toteuttaa luonteeltaan vehreänä.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen alueen osa jalankulkua ja polkupyöräilyä varten tarkoitetulle sillalle.

Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Kadun tai Ekkenneaukeen alittava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueiden sisäiselle ajoneuvoliikenteelle ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Sulkisa olevat numerot osoittavat tontit, jolle ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

(509, 510, 511) — Sulkisa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Suojeltava puu.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMISTAPA JA KAUPUNKIKUVA

Kaupunkitilan tulee olla pienimittakaavaista kävelymiljöötä, arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista, värikästä ja leikkisää.

Asuntojulkisivujen tulee olla pääasin puu- tai tiilipintaisia. Maantasokerroksessa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Näkyvää betonisokkelia julkisivuissa ei sallita.

Mahdolliset elementtisaumat on hävytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuvärityksen tulee vaihdella parasthuoneittain. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Autopaikkojen korttelialueen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen pääradan suuntaan. Ulkaasu voi muodostua katoksellisesta muurista.

Rakennuslupaa haettaessa on julkisvupiirustuksissa esitettävä viereisten rakennettujen kortteleiden / korttelinosien julkisivut.

Asumista palvelevat tekniset kulut ja hormit, yhteistilat, tekniset tilat, yhierhuoneet sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa.

Asuntokohtaista varastoja saa rakentaa asuntojen yhteyteen ja ne saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa.

Parvekkeet ja perustusten rakenteet saavat ulottua enintään 2 metriä tontin rajojen ulkopuolelle yleisille alueille sillain kun yhtyksen saadaan kiinteistönomistajan kirjallinen lupa. Tontin rajojen ulkopuolelle sijoittuvissa parvekkeiden tulee olla vähintään 4 metrin korkeudella alla olevasta maanpinnasta.

Perustusten rakenteet tulee yhteensovittaa yleisten alueiden pohjarakenteiden kanssa. Rakennuslupaa haettaessa on rakennepiirustuksissa esitettävä viereisten alueiden pohjarakenteet.

Alin rakentamiskorkeus alueella on keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) + 1,5 m, ellei rakentamisen tulvankestävyyttä ole varmistettu muilla tavoin. Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 4 metrin korkeudella alla olevasta maanpinnasta. Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä tulee kuulla tulvariskien hallinnasta vastaavaa ympäristöviranomaista.

Alue tulee oidata rautatiealueelta vasten. Rautatiealueelle tulee järjestää radanpidon kannalta tarvittava kulkuyhteys.

ESTEETTÖMYYS

Korttelialueiden ja yleisten alueiden pääreittiltä tulee toteuttaa vähintään esteettömyyden perustason vaatimusten mukaisesti. Reittiön liittymiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kortteli 511 tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti.

Korttelin 511 ulkoalueiden kulkuväylillä ja sisäänkäynneillä ei saa olla merkittäviä korkeus- tai tasoeroja. Kulkuväylien pintojen tulee olla kovia ja luistamattomia sekä apuvälineiden avulla liikkuvien tavoitettavia kauttaaltaan.

Korttelin 511 pornasthuoneiden sisäänkäyntien on eroruttava muusta ympäristöstä kontrastin ja/tai valaistuksen avulla.

Korttelin 511 kaikissa porrashuoneissa tulee olla apuvälinevarasto.

Korttelin 511 rajalta tulee olla opaslaatat tarvittavin kohteisiin kuten sisäänkäynneille ja jätekeräyspisteelle.

PIHA-ALUEET

Asuinkerrostalotonttien osat, jotka ei käytetä asuinrakentamiseen tulee varata pääosin asukkaiden oleskelun.

Asuinkerrostalotonttien leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa niin, että piha-alueen yhteinen käyttö on mahdollista, vaikka tonttijako muuttuisi. Tonttien välisiä rajoja ei saa oidata.

Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja istuttaa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, jotka ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai jätehuolon tarpeisiin on istutettava.

Korttelialueiden pusitoon rajoittuville istutettaville alueen osille tulee rakentaa istutuskaive, joka muodostaa puoli metriä korkean muurin/porrastuksen pulstoaluetta vasten. Porrastuksessa tulee käyttää massiivista graniittilevyä. Alue tulee toteuttaa monilajisena ja istuttaa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pensaita ja perennoja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

HULEVEDEN HALLINTA

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin hulevesien hallinnan suunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee hallita siten, ettei niistä aiheudu haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle ja rakenteille.

Korttelialueilla syntyvät hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä laadullisesti tontella ennen niiden johtamista pusitoalueelle hu-2 merkinnällä merkityle alueelle.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että jokaista sataa päällystettyä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,0 kuutiometri viivytystilavuutta (1 m³ / 100 m²). Läpäisevien päällysteiden ja viherkattojen viivytystarve on puolet vettäläpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Kattovedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan ohjata viivytyksen kautta purkupisteelle ilman laadullista käsittelyä.

Pysäköinti- ja piha-alueilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata niiden laatua parantavin suodattavin rakenteisiin, joiden pinta-ala on vähintään 2 % rakenteeseen ohjattavan valuma-alueen pinta-alasta.

Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa jo niihin tulee suunniteltu hallittu ylivuoto.

Toisiinsa rajoittuvilla tontella hulevesijärjestelmä tulee tarvittaessa suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi tonttirajoista riippumatta.

Alueella tulee suosia läpäisevä pintoja, viherkattoja ja sadepuutarhoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN HUOMIOIMINEN

Alueella on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset meluohjearvot. Asemakaava-alue on päätöksen mukainen uusi asuinalue.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan niille julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dBA päivaajan keski-äänitasona laskettuna.

Oleskelun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin parvekelasein ja/tai laseerin.

Oleskelu- ja leikkialueiden meluntarjunnasta on huolehdittava rakentamisen järjestyksellä tai tarvittaessa väliaikaisin ratkaisuin.

Meluntorjunnan suunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Tärinä ja runkomelu on otettava huomioon rakennussuunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi raja-arvon 0,3mm/s (luokka C) alle. Tärinälle herkkä rakenteita ei saa käyttää.

Maaperän mahdollisen pilaantuneisuus sekä jätetyötön laajuus on selvitettävä ja pilaantuneiksi todetut maamassat sekä jätelaitynä on käsiteltävä vastaavan ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla ennen rakennustöiden aloittamista.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄ JA SIJOITTUMINEN

Auto- ja pyöräpaikkojen rakentamisessa on noudatettava Riihimäen pysäköintiohjelman (KV 11.11.2019 § 96) mukaisia auto- ja pyöräpysäköintinormeja:

AUTOPAIKAT

Asuinkerrostalot 1 ap / 120 k-m²
Vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m²

Yksi yhteiskäyttöauto voi vähentää autopaikkavelvoitetta videllä autopaikalla.

Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa tontin ulkopuolelle mahdollisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuinkerrostalotontin ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi autopaikka alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Korttelialueiden 509 ja 510 asuinkerrostalotonteille tulee sijoittaa vähintään kolme ja enintään viisi autopaikkaa kullekin, joista vähintään yksi tulee toteuttaa esteettömänä.

Esteettömyyden erikoistason korttelialueelle 511 tulee sijoittaa vähintään seitsemän autopaikkaa, joista vähintään viisi tulee toteuttaa esteettömänä. Autopaikkojen tulee sijaita mahdollisimman lähellä sisäänkäyntejä. Saattoliikenteelle tulee olla merkitty paikka.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa pääosin autopaikkojen korttelialuelle. Jos asuinkerrostalotontelle halutaan sijoittaa edellä mainittua enemmän autopaikkoja, tulee ne sijoittaa rakentieellisena.

Asemakaavaan liittyy ohjeellinen autopaikkokaavio (27.3.2023).

PYÖRÄPAIKAT

Asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin enintään 4 pp / asunto.

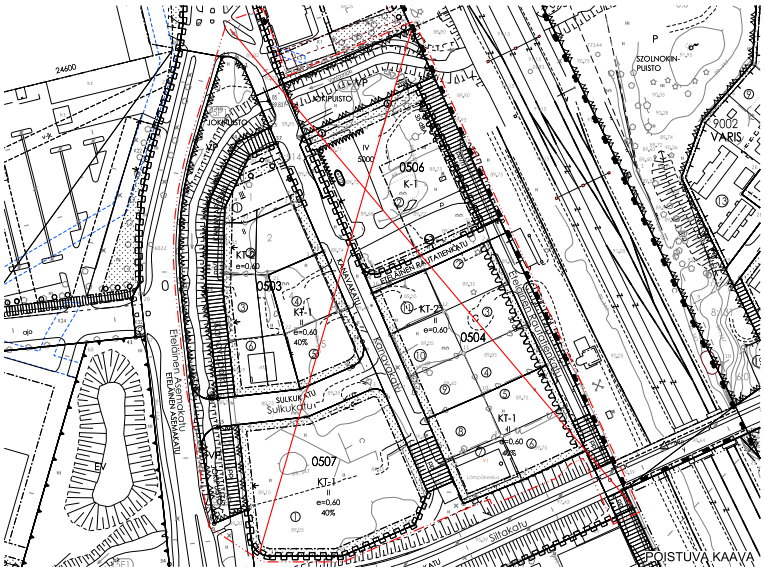
Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava lukittavin ja katettuhin tiloihin, loput pyöräpaikat voidaan toteuttaa runkolukittavina.

Pyöräpaikkojen on oltava helposti saavutettavia sekä sijaita kulkureittien varrella ja sisäänkäyntien lähelsyydessä.

TONTTIJAKO

Asemakaavan yhteydessä on laadittu sitova tonttijako.

Asemakaavamääräyksissä tontti viittaa korttelin ensimmäisen tonttijaon mukaisiin tontteihin.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 5:17

Jokikylän asuinalue ja puisto

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutos koskee:
5. kaupunginosan, Jokikylän kortteleita 0503, 0504, 0506, 0507, virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
5. kaupunginosan, Jokikylän korttelit 508, 510, 511, vesi-, virkistys- ja katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee:
5. kaupunginosan, Jokikylän kortteleita 0503, 0504, 0506, 0507, virkistys- ja katualueita.

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:
5. kaupunginosan, Jokikylän korttelaiden 508 tontit 1-8, korttelin 510 tontti 1 sekä korttelin 511 tontit 1-2.

käsitelty:

Vireille 20.12.2020
OAS MRL 63 § 20.12.2020
Kuuleminen MRL 62 § 05.12.2022 - 05.01.2023
Kaupunginhallitus 27.03.2023
Nähtävillä MRL 65 § 03.04.2023 - 02.05.2023
Kaupunginhallitus 29.05.2023
Kaupunginvaltuusto 05.06.2023
Hyväksymispäätös lainvoimainen 03.08.2023

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALA

Riihimäellä 29.05.2023

kaavoituspäällikkö	Nina Matkala	
kaavoitusarkkitehti	Jari Jokivuo	
kaavasuunnittelija	Elisa Lintukangas	mittakaava 1: 1000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

kaupunginmaanmittausinsinööri — Ari Vettenterä